

עו"ד על נדל"ן

ON-LINE עדכון

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד אמיר דרמר

[פגיעה עקיפה- תביעה מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התש"ה- 1965](#)

מאת עו"ד צבי שוב וגב' ספיר סרוסי, מתמחה

מספר הליך: עררים 8124+8125/14 קדרים- אלון החזקות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון ואח' **ערכאה:** ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז צפון, בפני כב' היו"ר איל תיאודור שרון. **תאריך מתן החלטה:** 23.10.18 **פרטי הנכס:** מקרקעין הידועים כחלקה 4 בגוש 15537. **ב"כ העוררת:** עו"ד נעה יגלה. עסקינן בערר על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון (להלן: "הועדה המקומית"), הדוחה את תביעת הפיצויים אשר הוגשה על ידי העוררת קדרים- אלון החזקות בע"מ (להלן: "העוררת"), מכוחו של סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 (להלן: "החוק").

המקרקעין בענייננו הינם בשטח של 2,060 מ"ר, מצויים בסמוך ממערב לכביש מס' 65 (כביש ואדי עארה), בשטח עצמו עומדים שרידים של מבנה תחנת תדלוק (התחנה הוקמה בהיתר, פעלה לתקופה מסוימת ונסגרה). בחזיתם הדרומית של המקרקעין מתנהלת דרך פנימית המכונה דרך מס' 1, בעבר חיברה בין קיבוץ קדרים לכביש 65.

מרחק הנסיעה על דרך מס' 1, בין פאתי המקרקעין לבין המסעף עם כביש 65, לא עלה על עשרות מטרים בודדים. אך, בעקבות הליכים תכנוניים, באישור תכנית מתאר ארצית, בוטלה הגישה הנ"ל למקרקעין, אשר התוותה גישה חלופית **יחידה** בדרך חדשה.

לטענת העוררת, ביטול הדרך הישנה והחלפתה בדרך חדשה **פגעו ללא הכר באפשרות הגישה אל המקרקעין, ובהתחשב בייעודם ובמטרתם התכנוניים, גם באפשרות הניצול שלהם**. מטעם זה הגישה העוררת תביעת פיצויים לועדה המקומית בסכום של למעלה מ-15,000,000 ש"ח, ולה צורפה גם נתיבי ישראל לאור העובדה שמדובר בתכנית דרך.

המשיבות כפרו בטענות העוררת, הן במישור העובדתי תכנוני והן במישור המשפטי. לטענת המשיבות גם לאחר אישור התכנית הפוגעת, נותרה דרך גישה סבירה לתחנת התדלוק ובנוסף, גם אם התכנית הייתה מבטלת את הנגישות באופן מוחלט, הנזק אינו מהווה נזק בר פיצוי לפי סעיף 197 לחוק.

על רקע האמור לעיל, השאלות להם נדרשה ועדת הערר הינן: הראשונה, **האם כעניין משפטי עקרוני צודקות המשיבות בטענתן לפיה בכל מקרה "נגישות" אינה מהווה תכונה במקרקעין ולפיכך, לא קמה לעוררת עילת תביעה**. השנייה, **האם בפועל השוואת המצב התכנוני החדש לעומת המצב התכנוני הקודם, מלמדת על תמורה חריפה ומשמעותית לרעה ברמת הנגישות המתאפשרת מהכביש הארצי למקרקעין עד כדי פגיעה בתכונותיהם**.

ועדת הערר סברה כי לעניין הכרה בנגישות, אין לקבל את עמדת המשיבות, הסבורות כי גם כאשר מדובר בביטול מוחלט, או כמעט מוחלט, של אפשרות הגישה למקרקעין, הנזק שנוצר אינו בר פיצוי לפי סעיף 197 לחוק, לדעת ועדת הערר, **ככל שבחינה תכנונית עובדתית מגלה, כי בעקבות אישור תכנית הפכו המקרקעין לבלתי נגישים או לבעלי נגישות ירודה ומסורבלת, באופן הפוגע הלכה למעשה באפשרות השימוש וההנאה מהם כפי שהוגדרו בתכניות חלות, אזי יהיה מדובר בפגיעה עקיפה בתכונותיהם האובייקטיביות של המקרקעין, בגינה תתאפשר תביעה מכח סעיף 197 לחוק**. תחנת התדלוק אשר תוכננה במקרקעין נועדה לשרת את ציבור הנוסעים על כביש 65, אפשרות הגישה אל התחנה היא חלק בלתי נפרד מתכונותיה הקרקעיות האובייקטיביות, ככל שגישה זו נפגעה באופן מהותי, קמה לעוררת עילת תביעה מכוח של סעיף 197 לחוק.

באשר לשאלה השנייה לה נדרשה ועדת הערר, קבעה כי מבחינה תכנונית עובדתית, על דבר אחד אין ולא ניתן לחלוק, בנתון לתכליות ולשימושים המותרים במקרקעין, אשר הגישה אליהם מהכביש הראשי הפכה למסורבלת איטית וארוכה יותר. **ועדת הערר סברה כי אפשרות גישה למקרקעין אינה עניין טכני, ולא די בקיומה "על הנייר", הגישה החדשה שהותוותה בין הכביש הארצי לבין המקרקעין אינה ריאלית**. היא הופכת את תחנת התדלוק מכזאת המשרתת את הציבור הנוסע מכביש 65 לכזאת המשרתת את תושבי הקיבוץ. אפוא, מדובר בפגיעה בתכונותיהם הקרקעיות האובייקטיביות של המקרקעין, אשר קשורה בקשר סיבתי הדוק עם אישור התכנית ומשכך קמה לעוררת עילת תביעה מכח סעיף 197 לחוק.

לאור האמור לעיל, קבעה ועדת הערר כי העוררת הרימה את נטל ההוכחה הראשוני הנדרש בשלב זה של ההליך, והראתה כי תביעת הפיצויים שהוגשה על ידה עומדת בדרישותיו של סעיף 197 לחוק ולכן הורתה על מינוי שמאי מייעץ.

הערת מערכת:

מדובר בהחלטה חשובה של ועדת הערר שמצאה מקרה קיצוני של פגיעה דרסטית, בו נפגעה ללא הכר קרקע שמיועדת לתחנת דלק, אשר מצאה את עצמה ללא דרך גישה ואיבדה ביום אחד את כל ערכה, ולמרות פסקי דין של בית המשפט העליון שאפשרו לרשות לטעון את שטענה, אבחנה ועדת הערר בהחלטה אמיצה את אותם פסקי דין ומצאה לנכון לתת מזור בגין הפגיעה, החלטות מעין אלו יחייבו רשויות לבחון בעת אישור תכניות את הפגיעה שהן פוגעות בצד ג', ויקבלו החלטות מושכלות.